

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**nesneJ Ejendomme 1 ApS**

**C/O Mickey Jensen  
Ryomvej 31, Korslund  
8410 Rønde**

**ÅRSRAPPORT  
2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/1 2023

---

Steen Mickey Jensen

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 42 17 70 24**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for nesneJ Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 20/1 2023

### Direktion

Steen Mickey Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i nesneJ Ejendomme 1 ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for nesneJ Ejendomme 1 ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Fremhævelse af forhold om regnskabsaflæggelse, bogføring og opbevaring af regnskabsmateriale**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Rønne, den 20/1 2023

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	nesneJ Ejendomme 1 ApS C/O Mickey Jensen Ryomvej 31, Korslund 8410 Rønne
	CVR-nr: 42 17 70 24 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Steen Mickey Jensen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at opføre bygninger med henblik på udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Sammenligningstallene er selskabets første regnskabsår, der alene omfatter perioden 3/3 - 30/6 2021.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud. Årets resultat er som forventet, som følge af at ejendommene til udlejningen ikke er færdig opført ved regnskabsårets udløb.

Byggeriet på Skovvej 38-40 forventes færdigt pr. 1/3 2023. Banken har givet tilsagn om finansiering, og selskabet har som følge heraf ikke problemer med going concen. Der henvises yderligere til note 1 i regnskabet.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for nesneJ Ejendomme 1 ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter ejendomme under opførelse, der besiddes og udvikles for at opnå



## Anvendt regnskabspraksis

lejeindtægter og/eller kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendommene under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførelsen af bygninger mm. tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte henførbare omkostninger.

Færdigopførte investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revideres årligt. Der er dog ved regnskabsårets udløb ingen færdigopførte investeringsejendomme. Første ejendom forventes færdigopført pr. 1/3 2023.

Ændringer i dagsværdien af investeringsejendomme under opførelse indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2021/22	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-18.145</b>	<b>-14.463</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-18.145</b>	<b>-14.463</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-33.152	-235
Andre finansielle omkostninger	-116.555	-52
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-167.852</b>	<b>-14.750</b>
Skat af årets resultat	36.916	1.694
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-130.936</b>	<b>-13.056</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-130.936	-13.056
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-130.936</b>	<b>-13.056</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021
Investeringsejendomme	6.266.550	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	50.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.266.550</b>	<b>50.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.266.550</b>	<b>50.000</b>
Selskabsskat	36.916	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>36.916</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	231.428	14.948
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>268.344</b>	<b>14.948</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.534.894</b>	<b>64.948</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-143.992	-13.056
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-103.992</b>	<b>26.944</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.626.074	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.626.074</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.012.812	14.462
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	23.542
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.012.812</b>	<b>38.004</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>6.638.886</b>	<b>38.004</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.534.894</b>	<b>64.948</b>
3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	-13.056	0
Årets resultat	-130.936	-13.056
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-143.992</b>	<b>-13.056</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-103.992</b>	<b>26.944</b>

## Noter

2021/22

2021

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er indikationer på usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabet kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver med kr. 744.384.

Dette forhold skyldes, at selskabets ejendomme ikke er færdigopført ved regnskabsåretsudløb og dermed, at selskabet ikke har haft mulighed for at skabe positiv indtjening.

8 ejendomme forventes dog færdigopførte pr. 1/3 2023, der er venteliste på kommende lejere, så der fra færdigopførelse vil være fuld udlejning, som vil bidrage til fremadrettet positiv indtjening for selskabet, og reetablering af den tabte kapital.

Der er pr. 30/6 2022 en uudnyttet byggekredit på kr. 5.000.000, som ophører pr. 1/3 2023 ved færdiggørelsen.

Der er modtaget et betinget finansieringstilsagn på realkreditlignende vilkår fra selskabets bankforbindelse ved færdigopførelse. Regnskabet aflægges derfor efter fortsat drift.

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld i alt  
ultimo

Restgæld  
efter 5 år

5.626.074

0

**5.626.074**

**0**

### 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme

6.266.550

0

**6.266.550**

**0**

### 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet, nesneJ Holding ApS cvr.nr. 38 92 57 33, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ejerpantebrev i selskabets ejendom på t.kr. 5.000 til fordel for Nordjyske Bank.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Steen Mickey Jensen

Direktionsmedlem

Serienummer: efb9eda-82bf-45ad-b3f3-b8bce866c259

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-01-20 14:07:09 UTC



## Steen Mickey Jensen

Direktør

Serienummer: efb9eda-82bf-45ad-b3f3-b8bce866c259

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-01-20 14:07:09 UTC



## Diana Skovmand Poulsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 9f1a8f66-5197-4ab1-9807-6ecfb7ff43d5

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-01-20 14:08:35 UTC



## Steen Mickey Jensen

Dirigent

Serienummer: efb9eda-82bf-45ad-b3f3-b8bce866c259

IP: 128.77.xxx.xxx

2023-01-20 14:09:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: PIBUD-WL1T2-UHDEZ-8XD48-X583W-4KKGU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>